# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

## Marché du neuf

### Les mises en chantier de maisons individuelles vont atteindre leur plus haut niveau depuis 1987

La SCHL prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 850 en 2006, un niveau inégalé depuis 1987. Les effets décalés de la croissance vigoureuse de l'emploi en 2005, la hausse constante des salaires et le solde migratoire positif ont favorisé l'intensification de la construction de maisons individuelles. La persistance des taux hypothécaires peu élevés contribue aussi à cette bonne performance. Nous estimons que le rythme des mises en chantier de maisons individuelles se modérera en 2007 et que celles-ci seront au nombre de 750 (voir graphique 1). La concurrence accrue exercée par le marché de la revente et l'augmentation des prix des logements neufs contribueront à ce léger ralentissement des mises en chantier en 2007.

Étant donné le niveau élevé des mises en chantier, Saskatoon enregistre son plus grand nombre de maisons individuelles en construction depuis 19 ans. Ces dernières se chiffraient à 495 en juillet 2006, en hausse de 17 % par rapport à juillet 2005. On prévoit que, d'ici la fin de l'année, le nombre mensuel moyen de logements en construction sera supérieur à 400.

Le rythme d'écoulement des maisons individuelles est en progression, vu l'accroissement du nombre des mises en chantier. Il se situe à un niveau exceptionnellement élevé de 64 par mois, alors qu'il était de 54 il y a un an. Il s'agit en réalité de la cadence d'écoulement la plus vive à être enregistrée depuis 1988. L'offre de maisons individuelles (qui inclut les logements en construction et les logements achevés et inoccupés) devrait suffire pour un peu plus de sept mois, ce qui signifie que la situation est similaire à celle observée il y a un an.

### Le prix moyen des habitations neuves augmentera de près de 8 % par année

L'élévation des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux, des coûts d'aménagement foncier, des droits et des impôts entraînera un alourdissement de 10,1 % du prix moyen, lequel portera celui-ci à 235 000 $ en 2006. Un autre facteur contribuant à la hausse du prix moyen est l'accroissement de la proportion des transactions conclues à des prix excédant 200 000 $. La croissance des prix des logements écoulés observée

## SASKATOON

DATE DE DIFFUSION :
AUTOMNE 2006

SOMMAIRE :

**Marché du neuf** ..... 1
La SCHL prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 850 en 2006, un niveau inégalé depuis 1987, puis diminueront légèrement pour s'établir à 750 en 2007.

**Marché de la revente** ..... 2
En 2006, le marché de la revente de Saskatoon brisera le record établi en 1996. On estime que le nombre des reventes sera de 3 400, en hausse de 4,7 % par rapport à 2005.

**Marché locatif** ..... 4
Selon les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen passera de 5,0 % en octobre 2006 à 4,8 % en octobre 2007. Bien que le marché locatif de Saskatoon soit très concurrentiel en raison d'une offre abondante de logements locatifs, il se pourrait que les loyers soient majorés en 2006 et en 2007.

**Économie** ..... 4
La SCHL prévoit la création de 1 000 emplois en 2007, ce qui correspond à une modeste augmentation.. L'activité dans le secteur de la construction continuera d'être vigoureuse, alimentée par les travaux réalisés à l'université de la Saskatchewan, divers projets d'infrastructure municipale et la production d'ensembles résidentiels.

**Résumé des prévisions** ..... 6

Canada

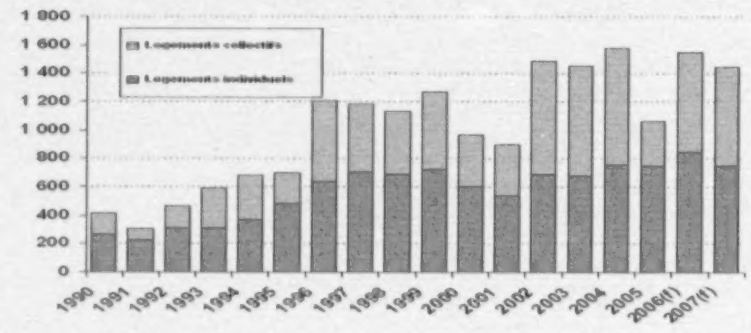
cette année (10,1 %) est la plus forte à être enregistrée depuis 1998, année où elle s'était chiffrée à près de 18 %. Le pourcentage d'habitations vendues entre 200 000 et 224 999 $ a augmenté de cinq centièmes de point cette année, tandis que la proportion des transactions conclues à des prix inférieurs à 200 000 $ a diminué. Toutefois, nous prévoyons que la progression des ventes effectuées à prix élevé se modérera en 2007, les consommateurs réagissant à la hausse des prix en se concentrant sur le marché de la revente ou en reportant à plus tard l'achat d'un logement. Par conséquent, le prix moyen devrait s'accélérer moins rapidement en 2007, soit de 4,9 %, et s'établir à 246 500 $.

En juillet, les données cumulées depuis le début de l'année indiquaient que le prix moyen par pied carré (terrain et logement compris), tous types de maisons individuelles confondues, se situait à 162,20 $, mais il y a des écarts sensibles d'un lotissement à un autre. Par exemple, le prix moyen par pied carré était de 148,32 $ à Hampton Village et de 162,33 $ à Stonebridge.

## Les appartements en copropriété occupent une place dominante dans le segment des logements collectifs

Après avoir chuté de 62 % en 2005, le nombre des mises en chantiers de logements collectifs, qui incluent les jumelés, les maisons en rangée et les appartements, a rebondi et devrait atteindre 700 en 2006 et en 2007 (voir graphique 1). La plupart de ces logements collectifs sont destinés à la copropriété et conçus pour les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. Ils sont dotés d'ascenseurs et d'un stationnement souterrain. En outre, ils sont beaucoup moins coûteux qu'une maison individuelle de prix moyen. Depuis le début de 2006, il n'y a eu aucune mise en chantier de logement locatif à Saskatoon et tout indique qu'il y en aura très peu, voire pas du tout, d'ici la fin de l'année et en 2007.

Graphique 1
**Nombre total de mises en chantier**




Sources et prévisions : SCHL

Malgré une hausse subite du nombre des mises en chantier de logements en copropriété au début de 2006, l'offre de copropriétés de divers styles se situe à un peu plus de 500, un niveau inférieur de 12 % à celui qui était observé un an plus tôt. Au taux d'écoulement actuel de 25 logements par mois, l'offre d'appartements en copropriété devrait durer environ 18 mois. Depuis le début de l'année, le taux d'écoulement a été vigoureux, de sorte que les stocks ont été réduits de moitié, ce qui semble indiquer que les promoteurs seront bientôt en mesure d'offrir d'autres logements de ce type.

## Les appartements en copropriété sont très prisés chez les aînés

Selon les données les plus récentes, près de 50 % des appartements en copropriété écoulés l'ont été à des prix entre 140 000 et 159 999 $, et 28 % à un prix allant de 160 000 à 171 999 $. Le prix moyen était d'environ 162 000 $, un niveau inférieur de 31 % à celui des maisons individuelles. Au cours de la période visée par les prévisions, le marché des appartements en copropriété devrait privilégier les immeubles dotés d'ascenseurs, de balcons et d'un stationnement souterrain.

# Marché de la revente

## Après avoir progressé en 2006, le volume des ventes se stabilisera en 2007

En 2006, le marché de la revente de Saskatoon brisera le dernier record de ventes, établi en 1996. On prévoit que le nombre des transactions cette année sera de 3 400, soit 4,7 % de plus qu'en 2005. En 2007, le volume des

ventes n'atteindra point de sommet, mais la demande de logements existants demeurera élevée et devrait se traduire par la conclusion de 3 400 transactions. Sur le marché de la revente comme sur celui du neuf, la demande de logements a été alimentée par la hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne et par un solde migratoire positif. Ont également contribué au niveau élevé des transactions le maintien des bas taux hypothécaires et le fait que les prix sur le marché du neuf ont augmenté par rapport à ceux du marché de l'existant. Les importants gains d'avoir propre foncier enregistrés ces dernières années offrent également aux propriétaires-occupants la possibilité d'acquérir un logement d'un cran supérieur.

De plus, le nombre des inscriptions rend le marché de la revente attrayant pour les acheteurs éventuels. On prévoit qu'il y aura 4 800 nouvelles inscriptions d'ici la fin de 2006. Bien que ce chiffre signifie un recul de 2,2 % du nombre des nouvelles inscriptions mensuelles, qui passera de 409 en 2005 à 400 en 2006, il demeure sensiblement supérieur à la moyenne quinquennale de 384. Cette modeste diminution des inscriptions en 2006 s'explique en partie par la baisse du volume de personnes quittant Saskatoon. Il y a tout lieu de croire que le nombre de nouvelles inscriptions mensuelles atteindra 413 en 2007. Au cours de cette même année, les inscriptions augmenteront à mesure que les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison emménageront dans des appartements en copropriété nouvellement construits et que d'autres s'installeront dans leurs maisons individuelles neuves.
Le nombre des inscriptions courantes a régressé en 2006, les logements fraîchement inscrits s'étant vendus plus rapidement que l'année précédente. À la fin d'août 2006, le nombre désaisonnalisé d'inscriptions courantes était de 10 % inférieur à un an plus tôt. Compte tenu de ce dernier et du volume des ventes mensuelles, le nombre d'inscriptions pouvait suffire pour répondre à la demande pendant 2,6 mois, soit 0,4 de moins qu'en août 2005.
Dans le cas des maisons individuelles, le nombre désaisonnalisé de jours entre l'inscription et la vente d'une habitation à la fin d'août 2006 était de 36 jours, en baisse par rapport à 40 jours un an plus tôt. Au cours des huit premiers mois de 2006, le nombre de jours entre l'inscription et la vente d'un logement existant moyen était de quatre jours inférieur au chiffre correspondant pour 2005.

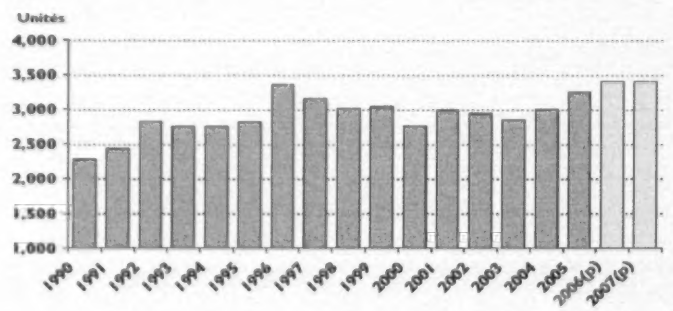
## Le prix de revente moyen montera à 158 000 $ en 2006

On prévoit que le prix moyen s'élèvera de 9,1 % entre 2005 et 2006; il s'agit du plus fort taux de croissance annuel observé depuis 2004-2005. Une augmentation moins importante de 7,3 % est prévue en 2007, qui portera le prix moyen à 169 500 $. La hausse de prix en 2006 sera attribuable à un léger resserrement du marché de la revente résultant d'une intensification de la demande de logements existants et d'une légère diminution du nombre des inscriptions et du stock de logements. En 2007, les prix continueront de croître, mais à un rythme inférieur, surtout à cause de la multiplication prévue des inscriptions.

## Les frais de possession d'une habitation grimperont en 2006 et en 2007

La SCHL a estimé les mensualités hypothécaires (principal et intérêts) relatives à un emprunt hypothécaire contracté pour un logement existant vendu au prix moyen, en se fondant sur le niveau où devrait se situer le taux à cinq ans en 2006 et en 2007. Les résultats de notre analyse indiquent que les mensualités (principal et intérêts) seront d'à peu près 976 $ en 2006, ce qui correspond à une hausse de xxx % par rapport à 2005. En 2007, les paiements correspondants

Graphique 2
**Ventes annuelles du Service inter-agences®**




Sources : Association canadienne de l'immeuble, prévisions de la SCHL

progresseront de 8,7 % et atteindront environ 1 061 $ par mois.

## Marché locatif

### Le taux d'inoccupation moyen augmentera légèrement en 2006 puis fléchira quelque peu l'année suivante

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen montera à 5,0 % en octobre 2006, ce qui correspond à un des taux d'inoccupation les plus élevés des régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes. Selon toute vraisemblance, le taux d'inoccupation fléchira légèrement et s'établira à 4,8 % en octobre 2007. La progression de l'emploi et de la rémunération encouragera l'immigration et la croissance des ménages en 2006 et en 2007, ce qui exercera des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation moyen. L'escalade des prix des habitations en Alberta découragera également l'émigration vers cette province.
Ces facteurs positifs de la demande seront assombris par la propension des locataires à accéder à la propriété, qui résiste au renchérissement des logements neufs et existants à Saskatoon. En outre, nous prévoyons que le retour d'ensembles de logements qui étaient en train d'être rénovés au moment de la dernière enquête fera grossir l'offre et exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation moyen.

### La capacité de majorer les loyers s'accroîtra légèrement en 2006 et en 2007

Bien que le nombre élevé de logements à louer rende le marché locatif très concurrentiel à Saskatoon, les loyers pourraient progresser légèrement en 2006 et en 2007. Les coûts d'exploitation et d'entretien montent dans toutes les catégories de logements locatifs, ce qui crée des pressions à la hausse sur les loyers. Toutefois, la capacité de majorer les loyers et l'ampleur des augmentations sera fonction du revenu des ménages dans chaque quartier et de l'état de chaque propriété.

## Perspectives Économiques

### L'emploi croîtra lentement en 2006 et modérément en 2007

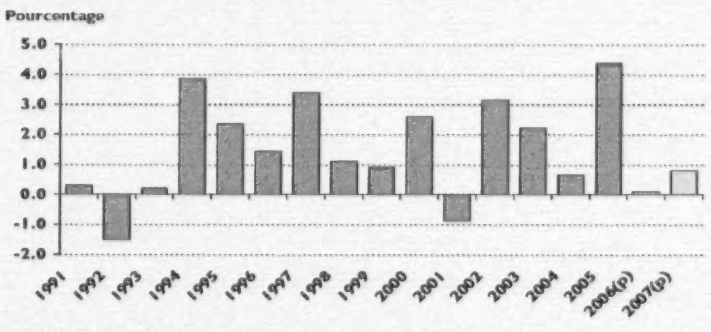
La demande de logements à Saskatoon continuera de bénéficier de la croissance vigoureuse de l'emploi en 2005, année où 5 300 emplois ont été créés. Depuis le début de 2006, il y a eu relâchement de l'embauche, de sorte que la progression de l'emploi est très limitée. La SCHL prévoit la création de 1 000 emplois en 2007, ce qui constituera une faible amélioration par rapport à 2006.

Le rythme peu élevé de la croissance de l'emploi s'explique en partie par les perspectives limitées de l'expansion de la population active. Le taux d'activité est remonté à son précédent sommet de 70,5 %, et le solde migratoire, bien que positif, est bas. La croissance restreinte de la population active et un taux d'activité élevé maintiendront le taux de chômage à un bas niveau au cours de la période de prévision et freinera la création d'emplois.

Depuis le début de 2006, la progression de l'emploi se limite, dans le secteur des biens, à la construction, tandis que, dans le secteur des services, des gains ont été enregistrés dans les branches du transport et de l'entreposage, du soutien de la gestion et des services professionnels, scientifiques et techniques.

Le secteur de la construction a été particulièrement vigoureux, soutenu

Graphique 3
Croissance de l'emploi




Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

par des travaux entrepris à l'université de la Saskatchewan, divers projets d'infrastructure municipale et la production d'ensembles résidentiels. Les projets universitaires déjà amorcés ou qui le seront en 2007 et au cours des années suivantes sont évalués à près de 500 millions de dollars.

## La rémunération hebdomadaire moyenne progresse

Bien que la progression de l'emploi ait été peu importante en 2006, celle de la rémunération hebdomadaire moyenne constitue un indice supplémentaire d'un marché du travail étroit et appuie nos prévisions concernant la demande de logements. Depuis le début de l'année, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est accrue de 3 %, une hausse qui pourrait être attribuable à une pénurie grandissante de travailleurs : les employeurs, parce qu'ils disposent d'un moins grand nombre de travailleurs, doivent leur demander de travailler de longues heures pour maintenir le rythme de production. Les branches du secteur des biens ont enregistré une croissance de 2,2 %, tandis que la rémunération hebdomadaire moyenne du secteur des services s'est améliorée de 2,8 %. Bien que modestes en apparence, ces augmentations s'ajoutent à une très forte expansion en 2005.

## Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Saskatoon
Automne 2006

| | 2004 | 2005 | Var.en% | 2006(p) | Var.en% | 2007(p) | Var.en% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **MARCHÉ DE LA REVENTE** | | | | | | | |
| Inscriptions courantes S.I.A®(1) (moy.ann.) | 2 999 | 3 246 | 8,2% | 3 400 | 4,7% | 3 400 | 0,0% |
| Ventes S.I.A® total | 4 695 | 4 908 | 4,5% | 4 800 | -2,2% | 4 960 | 3,3% |
| Prix S.I.A® moyenne ($) | $132 549 | $144 787 | 9,2% | $158 000 | 9,1% | $169 500 | 7,3% |
| **MARCHÉ DU NEUF** | | | | | | | |
| Mises en chantier | | | | | | | |
| Total | 1 578 | 1 062 | -32,7% | 1 550 | 46,0% | 1 450 | -6,5% |
| Logements individuels | 753 | 751 | -0,3% | 850 | 13,2% | 750 | -11,8% |
| Logements collectifs | 825 | 311 | -62,3% | 700 | 125,1% | 700 | 0,0% |
| Prix moyen des logements neufs | | | | | | | |
| Logements individuels | $199 877 | $213 464 | 6,8% | $235 000 | 10,1% | $246 500 | 4,9% |
| MARCHÉ LOCATIF | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (oct) - en pourcentage | 6,3 | 4,6 | | 5,0 | | 4,8 | |
| Loyer moyen, log. de 2 ch. (var.annuelle en %) | $531 | $536 | 0,9% | $542 | 1,1% | $550 | 1,5% |
| **SURVOL DE L'ÉCONOMIE** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires (1 ans) | 4,59 | 5,06 | | 6,27 | | 6,0 - 6,25 | |
| Taux hypothécaires (5 ans) | 6,23 | 5,99 | | 6,67 | | 6,25 - 6,75 | |
| Personnes occupeés | 121 100 | 16 400 | 4,4% | 126 500 | 0,1% | 127 500 | 0,8% |
| Croissance de l'emploi (nombre d'emplois) | 800 | 5 300 | | 100 | | 1 000 | |
| Unemployment Rate (%) | 6,2 | 5,0 | | 5,0 | | 4,8 | |
| Solde migratoire (année de recensement) | 489 | 517 | | 500 | | 500 | |

Source: SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière d'Edmonton, Prévisions de la SCHL

1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

## CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. **Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642**

64353_2006_M03